मानीव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र देण्यासंदर्भात अनुसरावयाची कार्यपध्दती....

महाराष्ट्र शासन
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः सगृयो-२०१७/प्र.क्र.१९२/१४-स
मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
नवीन प्रशासकीय भवन, १४ वा मजला,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: २२ जून, २०१८

वाचा:-

१) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधकामास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३.
२) गृहनिर्माण विभाग, शासन अधिसूचना क्रमांक:माहस-२००८/प्र.क्र.१७०/दु.व.पु.-२, दि.२७.९.२०१०.
३) गृहनिर्माण विभाग, शासन अधिसूचना क्रमांक:माहस २००८/प्र.क्र.२४/भाग-२/दु.व.पु.-२, दि.२५.२.२०११.
४) गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्रमांक:माहस २००८/प्र.क्र.२४/भाग-२/दु.व पु.-२, दि.२५.२.२०११
५) महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक, क्रमाक: संकिर्ण-२०१२/प्र.क्र.४४२/ल-१, दि.२३.११.२०१२.
६) सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, शासन परिपत्रक, क्रमांक:सगृयो-२०१३/अनौ-०२/ प्र.क्र.२३५/१४-स, दि.२९.०४.२०१४
७) सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, शासन परिपत्रक, क्रमांक:सगृयो-२०१३/अनौ-०२/ प्र.क्र.२३५/१४-स, दि.७ जून,२०१४
८) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे आदेश क्र.जा.क्र.गृह/डी-३/मानीव अभि./२०१५, दि.२३ जुलै, २०१५.
९) गृहनिर्माण विभाग,शासन निर्णय, क्रमांक:संकीर्ण २०१६/प्र.क्र.१/दु.व पु.-२, दि.२९ मार्च, २०१६.
१०)गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय, क्रमांक:संकीर्ण २०१६/प्र.क्र.१/दु.व पु.-२, दि.१४.०६.२०१६.
११) महसुल व वन विभाग, शासन परिपत्रक, क्रमाक: मुद्रांक २०१२/१०१६/प्र.क्र.२९४/म-१, दि. १२ जुलै,२०१६.
१२) गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय, क्रमांक:संकीर्ण-२०१६/प्र.क्र.१/दुवपु-२, दि.१८.०९.२०१७.

प्रस्तावना:-

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ व नियम, १९६४ मध्ये सहकारी

गृहनिर्माण संस्थांच्या अथवा अपार्टमेंटच्या जागा व इमारतीचे मानीव अभिहस्तांतरण विकासक / प्रवर्तक यांनी विहित मुदतीत करण्याची तरतुद आहे. तथापि, या तरतुदीची अंमलबजावणी विकासक / प्रवर्तक यांचेकडून होत नसल्याने गृहनिर्माण विभागाने सदर अधिनियमाच्या कलम १० व ११ मध्ये दुरुस्ती करुन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. याकरीता गृहनिर्माण विभागाच्या संदर्भाधीन क्र. ३ येथील दि. २५.२.२०११ च्या अधिसूचनेन्वये सक्षम प्राधिकारी म्हणून राज्यातील सर्व जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तर सिडको क्षेत्रासाठी सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको), नवी मुंबई यांची या कामाकरीता नियुक्ती करण्यात आली आहे. तसेच सदर प्रक्रिया राबविण्याच्या अनुषंगाने गृहनिर्माण विभागाच्या संदर्भाधीन क्र. ४ येथील दिनांक २५.२.२०११ च्या शासन निर्णयान्वये मानीव अभिहस्तांतरणासाठी लागणा-या आवश्यक कागदपत्रांची सूची निश्चित केली आहे. तथापी, सदरची कागदपत्रे मिळविण्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना अनेक अडचणी येत असल्याने मानीव अभिहस्तांतरण प्रक्रियेस गती येत नव्हती. तसेच यासाठी संस्था पुढे येण्यास तयार नसल्याचे निदर्शनास आले आहे.

२. वरील बाबी विचारात घेऊन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या मानीव अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेचे सुलभीकरण करणे व त्यासाठी लागणा-या कागदपत्रांची संख्या कमी करणे आवश्यक असल्याने त्याबाबत अभ्यास करुन शिफारस करण्यासाठी सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था,महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्यास्तरावर समिती गठीत करण्यात आली होती. सदर समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने या संदर्भातील धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी शासनस्तरावर प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली समन्वय समिती गठीत केली होती. सदर समितीची बैठक होऊन या बैठकीमध्ये सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था,महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दिलेल्या समितीच्या अहवालातील सर्व शिफारशी स्विकारण्यात आल्या आहेत. त्याचप्रमाणे गृहनिर्माण विभागाने त्यांच्या संदर्भाधीन क्र.१० येथील दि. १४.०६.२०१६ च्या शासन निर्णयामधील मानीव अभिहस्तांतरणासाठी आवश्यक असणा-या १२ कागदपत्रांची संख्या कमी करुन ती ८ वर आणण्यात आली आहे. तर महसूल व वन विभागाने देखील मानीव अभिहस्तांतरणाच्या दस्ताचे मुल्यांकन व नोंदणीसाठी किमान ५ कागदपत्रे आवश्यक असल्याबाबत संदर्भाधीन क्र.११ येथील दि. १२.०७.२०१६ रोजी या संदर्भातील परिपत्रक निर्गमित केले आहे.

३. सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी मानीव अभिहस्तांतरणासंदर्भात शासनास सादर केलेल्या अहवालातील शिफारशी हया महसूल व वन विभाग, नगर विकास विभाग, सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग इत्यादी विभागाशी संबंधित असल्याने सदर शिफारशींवर आवश्यक ती कार्यवाही करुन या संदर्भातील अहवाल सादर करण्याविषयी मा.मुख्य सचिवांनी संबंधित विभागांना कळविले होते. त्यानंतर या संदर्भात या शिफारशींवर अंमलबजावणी करण्याच्या अनुषंगाने त्यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. २६.०९.२०१६ रोजी बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदर बैठकीत मानीव अभिहस्तांतरणातील अडचणी दूर करण्यासाठी प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली स्थापन करण्यात आलेल्या समितीच्या शिफारशींच्या अनुषंगाने संबंधित विभागामार्फत केलेल्या कार्यवाहीचा आढावा तसेच सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या कार्यालयाकडे प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांचा वर्षनिहाय आढावा घेण्यात आला. यावर चर्चेदरम्यान असे लक्षात आले की विविध विभागांनी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयात विहित कागदपत्रे सादर करणे अर्जदारांना खूपच अडचणीचे ठरणार असल्याने या विभागाने अपेक्षित असलेली सर्व कागदपत्रे विहित करणारा व सर्व समावेशक मार्गदर्शन सुचनांचा एकच शासन निर्णय निर्गमित केल्यास सर्व माहिती एकाच स्तरावर मिळून अर्ज करण्याची प्रक्रिया अर्जदारास सोपी व दिलासा देणारी ठरेल. म्हणून सदर बैठकीत असे ठरले की सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी मानीव अभिहस्तांतरणासंबंधीच्या तरतुदी व त्या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी अनुसरावयाची कार्यपध्दती, पार पाडावयाची कर्तव्ये आणि नागरिकांना येणाऱ्या अडचणी विचारात घेऊन एकच शासन निर्णयाचा मसुदा तयार करावा. सदर शासन निर्णय सर्व संबंधित विभागांचे अभिप्राय घेऊन निर्गमित करण्यात यावा.

४. वर नमूद केलेल्या वस्तूस्थितीच्या अनुषंगाने सद्य:स्थितील मानीव अभिहस्तांतरणासंदर्भात सद्या अस्तित्वात असलेल्या प्रक्रियेत सुसूत्रता आणण्यासाठी यापूर्वीचे शासन निर्णय अधिक्रमित करुन सदर शासन निर्णय निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

<u>शासन निर्णय:-</u>

वरील प्रस्तावनेतील वस्तुस्थिती विचारात घेऊन मानीव अभिहस्तांतरणासाठी ऑनलाईन अर्ज सादर करण्यासंबंधीचे या विभागाचे संदर्भाधीन क्र.६ व ७ येथील अनुक्रमे दि. २९.०४.२०१४ व

दि. ०७.०६.२०१४ चे शासन निर्णय याव्दारे अधिक्रमित करण्यात येत असून मानीव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र देण्यासंदर्भात अनुसरावयाच्या कार्यपध्दतीबाबतचे सुधारित आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासंदर्भात सर्व समावेशक अशी अनुसरावयाची कार्यपध्दती खालील टप्प्यांमध्ये निश्चित करण्यात येत आहे:-

टप्पा १ : मानीव अभिहस्तांतरणासाठी संबंधित जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था कार्यालयाकडे विहित नमुना ७ मध्ये आवश्यक त्या कागदपत्रांसह अभिहस्तांतरणाच्या मसुदा दस्तासहीत अर्ज करणे, तसेच मानीव अभिहस्तांतरणाचा आदेश व प्रमाणपत्र दस्तासहीत प्राप्त करुन घेणे.

टप्पा २ : मानीव अभिहस्तांतरणाचा मसुदा दस्त सर्व सदनिकाधारकांच्या मुद्रांक शुल्काच्या तपशीलासह संबंधित जिल्ह्याच्या सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून अभिनिर्णय (Adjudication) करून घेणे.

टप्पा ३ : अभिनिर्णयाच्या (Adjudication) आदेशानंतर सदर दस्त संबंधित कार्यक्षेत्रातील दुय्यम निबंधक (खरेदी - विक्री) यांचे कार्यालयात नोंदणीकृत करुन घेणे.

टप्पा ४ : नोंदणीकृत दस्तनुसार संबंधित नगर भुमापन अधिकारी यांचेकडे अथवा मंडल अधिकारी / तलाठी यांचेकडे अभिलेखात (७/१२) नांव नोंदणीसाठी अर्ज करणे. संबंधित अधिकारी यांनी मालमत्ता पत्र (Property Card) अथवा ७/१२ उताऱ्यावर भोगवटादार म्हणून संस्थेचे नांव नोंदविल्यानंतर मानीव अभिहस्तांतरणाची प्रक्रिया पूर्ण होईल.

(अ) **मानीव अभिहस्तांतरणासाठी करावयाच्या ऑनलाईन व ऑफलाईन (Hard Copy) अर्जासोबत जोडावयाची कागदपत्रे:-**

मानीव अभिहस्तांतरणाचा अर्ज सादर करण्याकरिता खालील कागदपत्रे आवश्यक आहेत. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे सदर कागदपत्रे उपलब्ध असतील तरच त्यांनी मानीव अभिहस्तांतरण करण्याकरिता ऑनलाईन व ऑफलाईन (Hard copy) अर्ज सादर करावा. ऑफलाईन अर्जाची प्रत (Hard Copy) रु.२०००/- इतक्या रकमेच्या शुल्कासहित (कोर्ट फी स्टॅम्प स्वरुपात किंवा ऑनलाईन भरली असल्यास त्याची पावती यासह) संबंधित जिल्हयाचे जिल्हा

उपनिबंधक, सहकारी संस्था / सहनिबंधक सहकारी संस्था (सिडको) यांचेकडे व त्याचवेळी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे सादर करावी.

१) **ऑनलाईन (Online) अर्जासोबत अपलोड (Upload) करावयाची कागदपत्रे:-**

i) मानवी अभिहस्तांतरणाकरिता नमुना ७ मधील अर्ज. (परिशिष्ट-१ प्रमाणे)

ii) सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी प्रमाणपत्र / कंपनी नोंदणी प्रमाणपत्र/डीड ऑफ डिक्लरेशनची प्रत.

iii) अर्जदार संस्थेचा तपशील व संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभा/विशेष सर्वसाधारण सभांमध्ये मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासंदर्भात केलेल्या ठरावाची प्रत.

iv) मिळकत पत्रिकांचा तीन महिन्यांच्या आतील उतारा. (मालमत्ता पत्रक ७/१२ उतारा इ.)

v) संस्थेतील सर्व कायदेशीर सदनिका धारकांची विहित नमून्यातील यादी.

vi) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अभिहस्तांतरण करुन देण्यासाठी महाराष्ट्र वेश्म अधिनियम, १९७० अन्वये प्रवर्तकाला बजावलेली कायदेशीर नोटीस.

vii) नियोजन/सक्षम प्राधिकरणाने दिलेले बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र.

viii) संबंधित संस्थेकडे भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्यास इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्यात आल्याचे तसेच सदर इमारतीच्या संदर्भात असलेल्या सर्व जबाबदाऱ्या/दायित्वे स्विकारण्यास तयार असल्याचे तसेच मानीव अभिहस्तांतरण झाल्यानंतर संबंधीत नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करणार असल्याबाबत स्व-प्रमाणपत्र घेण्यात यावे. (परिशिष्ट -५ प्रमाणे)

ix) रु.२०००/- ची कोर्ट फी स्टॅम्प किंवा ऑनलाईन फी.

x) संस्थेची कागदपत्रे खरी असल्याबाबत अर्जदाराचे स्वप्रतिज्ञापत्र (परिशिष्ट-४ प्रमाणे)

२) **ऑफलाईन अर्जासोबत (Hard Copy) जोडावयाची कागदपत्रे:-**

i) मानवी अभिहस्तांतरणाकरिता नमुना ७ मधील अर्ज. (वर नमूद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्कासह)

ii) मानीव अभिहस्तांतरण क्रमांक (D.C.No.) प्राप्त झाल्याचा नमुना क्र.७ ची प्रत.

iii) संस्थेतील एका सभासदाच्या सदनिकेच्या विक्री करारनाम्याची प्रत व इंडेक्स २ किंवा सदनिकेच्या मालकी हक्काचा पुरावा जसे वारस प्रमाणपत्र, न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा मृत्यूपत्र इत्यादी.

iv) विकासकाने मंजूर करुन घेतलेल्या रेखांकन (Layout) ची सक्षम प्राधिकरणाकडील अंतिम मंजूर नकाशा प्रत.

(ब) <u>मानीव अभिहस्तांतरणाकरिता ऑनलाईन अर्ज सादर करण्याची कार्यपध्दती:-</u>

मानीव अभिहस्तांतरणासाठी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ च्या कलम ११, पोटकलम ३ अन्वये नमूना ७ मध्ये संस्थेने संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडे ऑनलाईन पध्दतीने अर्ज करण्याकरिता परिशिष्ट-३ मध्ये नमूद कार्यपध्दतीचा अवलंब करावा.

(क) <u>जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था / सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको) तथा सक्षम प्राधिकारी यांनी मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्याबाबत करावयाची कार्यपध्दत:-</u>

उपरोक्त वरील (अ) मध्ये नमूद केलेली कागदपत्रे अर्जासोबत जोडली असल्याची सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रथम खात्री करावी व तद्नंतर खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी.

i) मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज स्विकारताना ७/१२ व मिळकत पत्रिकेवरील संबंधित धारक हे दस्तऐवज लिहून देणारे धारक असतील त्यांना पत्त्यासह पक्षकार केले आहे आणि एकाच रेखांकनावर (Layout) अस्तित्वात असलेल्या इतर सर्व गृहनिर्माण संस्थांना तसेच कंपनी अपार्टमेंट इ. यांना पक्षकार केले आहे काय हे पहावे.

ii) वरीलप्रमाणे कागदपत्रे जोडली असल्याची खात्री झाल्यानंतर मोफा अधिनियम, १९६० व नियम, १९६४ मधील नियम १३(२) नुसार सर्व संबंधित पक्षकारांना सुनावणीची नोटीस काढावी.

iii) सुनावणीची नोटीस काढल्यानंतर सुनावणीच्या वेळी यामध्ये आणखी काही पक्षकार करुन घ्यावयाचे राहून गेले असल्यास अशी जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तथा सक्षम प्राधिकारी यांची खात्री झाली तर त्या सर्व संबंधितांना पक्षकार करून घेण्याविषयी अर्जदारास आदेशीत करावे.

iv) त्यानंतर जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तथा सक्षम प्राधिकारी हे सुनावणीचे कामकाज पूर्ण करतील. यामध्ये अर्जदाराने प्रत्यक्ष प्रस्ताव सादर केल्यानंतर त्यास फॉर्म नं. १० ची नोटीस दिल्याच्या तारखेपासून **सहा महिन्यांचे आत अर्ज निकाली काढतील.**

v) अर्ज निकाली काढण्यास सहा महिन्यापेक्षा जास्त कालावधी लागल्यास विलंबाच्या कारणासह जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तथा सक्षम प्राधिकारी अर्ज निकालात काढतील.

vi) मानीव अभिहस्तांतरणाचे आदेश व प्रमाणपत्र पारीत करताना जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था/ सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सिडको) तथा सक्षम प्राधिकारी यांनी खालील बाबी विचारात घेऊन आदेश पारीत करावेत:-

(१) एका भूखंडावर अनेक इमारती असतील व प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था असेल आणि त्यापैकी काही इमारतीचे बांधकाम अपूर्ण असल्यास, पूर्ण झालेल्या इमारतीचे मानीव अभिहस्तांतरण करताना अशा संस्थेच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात जागेचे क्षेत्रफळ (Proportionate area) किंवा Ground Coverage किंवा Plinth area, तसेच मोकळी जागा, सामुदायिक सेवा सुविधा, रस्ते यांचेवर बांधकामाच्या प्रमाणात अविभक्त हिस्सा (Undivided share) वहिवाटीचा हक्क द्यावा.

(२) ज्या ठिकाणी टि.डी.आर. चा (TDR) वापर केला असेल अशा लेआऊट मधील इमारतींच्या बाबतीत मानीव अभिहस्तांतरण करताना Plinth व Appurtent area प्रमाणे अभिहस्तांतरण करावे.

(३) एकाच रेखांकनात (Layout) एकापेक्षा जास्त संस्था असतील व त्यापैकी फक्त एकाच संस्थेने असा अर्ज केला असेल तर, तसेच अर्जदार संस्थेच्या जमिनीची मोजणी करण्यास इतर संस्था सहकार्य करीत नसतील तर, जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था तथा सक्षम प्राधिकारी यांनी अर्जदार संस्थेस संबंधित संस्थेच्या बांधकामाचे नकाशे मंजूर करणा-या सक्षम प्राधिकरणाकडील नामतालिकेवरील वास्तुविशारदाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे मोजणी करुन संस्थेच्या क्षेत्राबाबत अहवाल सादर करण्यास सूचित करतील.

(४) नागरी भागामध्ये वाढीव एफ.एस.आय. किंवा टी.डी.आर. मिळण्याच्या अपेक्षेने विकासकाने प्रकल्प पूर्ण केला नसेल, अशा बाबतीत मंजूर बांधकाम नकाशानुसार जेवढया सदनिका प्रस्तावित असतील आणि तेवढया सदनिका बांधल्या असतील तर त्यांचे मानीव अभिहस्तांतरण करण्यात यावे.

(५) संस्थेचा विहीत नमून्यातील अर्ज व त्यासोबत सादर केलेली कागदपत्रे यांची तपासणी करुन सर्व बाबींची पूर्तता होत असेल तरच सक्षम प्राधिकारी यांनी संबंधित संस्थेस मानीव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यात यावे.

(६) मानीव अभिहस्तांरणाचे आदेश, प्रमाणपत्र व दस्तामध्ये सामाईक सुविधांचा उल्लेख करताना अर्जदार संस्थेच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात सामाईक सुविधांचे अविभाजित हक्कासह अर्जदार संस्थेचा अधिकार राहील असे नमूद करण्यात यावे.

(ड) मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्यास्तरावर अभिनिर्णय करण्यासंदर्भात अनुसरावयाची कार्यपध्दती:-

मानीव अभिहस्तांतरणाचा मसुदा दस्त सर्व सदनिकाधारकांच्या मुद्रांक शुल्काच्या तपशीलासह संबंधित जिल्हयाच्या सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्यास्तरावर अभिनिर्णय (Adjudication) करुन घेण्याची खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी :-

१) ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मानीव अभिहस्तांतरण प्रकरणामध्ये:-

i) कोणताही F.S.I. शिल्लक नसून हस्तांतरणाचा विषय नाही असे मानीव अभिहस्तांतरण दस्तामध्ये स्पष्टपणे नमूद असेल व F.S.I. शिल्लक नसल्याबाबतचा चालु तारखेचा आर्किटेक्ट दाखला दस्तासोबत जोडला असले; आणि

ii) मानीव अभिहस्तांतरणाचा विषयवस्तू असलेल्या सर्व सदनिका/गाळयांचे सध्याच्या गाळेधारकांच्या लाभातील करारनामे निष्पादनाच्या दिनांकाच्या वेळी प्रचलित अनुच्छेद २५ मधील संबंधित दरानुसार योग्य मुद्रांकवर, रितसर नोंदणी केले असतील तर, संस्थेला सदर मानीव अभिहस्तांतरणपत्राचा दस्त सदनिकांची संख्या X रू.१००/- इतक्या ***किंवा शासन वेळोवेळी निश्चित करेल अशा*** एकुण मुद्रांक शुल्कावर निष्पादित करून संबंधित दुय्यम निबंधक यांचेकडे नोंदणीसाठी थेट सादर करता येईल, त्या दस्ताचा अभिनिर्णय करून घेण्याची आवश्यकता असणार नाही.

संबंधित दुय्यम निबंधक यांची अट क्र. (i) व (ii) बाबत खात्री झाली तर ते सदर दस्ताची नोंदणी पुर्ण करतील. या प्रमाणे कार्यवाही झाल्यावर दुय्यम निबंधक सदर दस्त जिल्हयाचे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे सत्वर तपासणीसाठी पाठवतील आणि तपासणीमध्ये उक्त दस्तऐवजास कमी मुद्रांक शुल्क दिल्याचे दिसून आल्यास, सदर मुद्रांक शुल्क व त्यावर मुद्रांक अधिनियमानूसार होणारा दंड त्वरीत भरण्याचे दायित्व संबंधित संस्थेवर राहील.

२) वरील १ मध्ये न मोडणा-या प्रकरणांचे बाबतीत:-

I) संस्थेने वरील अ(२) प्रमाणे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे, प्रस्तावाची प्रत पूर्वपडताळणीसाठी सादर केलेली असल्यास, मुद्रांक जिल्हाधिकारी त्या कागदपत्रांची पडताळणी करून, आणखी काही कागदपत्रे आवश्यक असतील ती संस्थेला लेखी पत्राव्दारे कळवतील. संस्थेने सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे मुद्रांक जिल्हाधिकारी मूल्यांकन व मुद्रांक शुल्क निश्चिती संदर्भात शक्य ती सर्व कार्यवाही पुर्ण करून ठेवतील आणि पुढे, सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडील प्रक्रिया पुर्ण झाल्यानंतर, संस्था मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे पुढे २(II) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे अभिनिर्णयासाठी रितसर अर्ज दाखल करेल, त्यावेळी मुद्रांक जिल्हाधिकारी -पुर्व पडताळणी प्रकरणातील कागदपत्रांचा सदर अभिनिर्णय प्रकरणामध्ये समावेश करतील व दाखल “प्रारूप मानीव अभिहस्तांतरण दस्तातील ” तथ्ये विचारात घेवून अभिनिर्णयाचा आदेश करतील आणि संस्थेला त्याबाबत पत्राव्दारे अवगत करून ठेवतील.

II) अभिनिर्णयासाठी दाखल करावयाची कागदपत्रे-

ज्या प्रकरणामध्ये अभिनिर्णय करण्याची आवश्यकता आहे अशा प्रकरणामध्ये संस्थेने मुद्रांक शुल्काच्या देयतेच्या अनुषंगाने अभिनिर्णय करण्यासाठी मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे खालीलप्रमाणे कागदपत्रे सादर करणे आवश्यक राहीलः-

i) विहीत नमुन्यातील अर्ज, अर्जास रु.१०/- चा कोर्ट फी स्टॅम्प,

ii) नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर online services>Adjudication>process याठिकाणी अर्जाची डेटा एन्ट्री करुन प्राप्त केलेला संकेतांक

iii) खरेदी खताचा मसुदा (दोन प्रतीमध्ये)

iv) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये दिलेल्या मानीव अभिहस्तांतरणाच्या आदेशाची व प्रमाणपत्राची प्रत.

v) सदनिकांचे करारनाम्यांवर मुद्रांक शुल्क भरल्याचा पुरावा (जर करारनामा नोंदणीकृत असेल तर सुची क्र.२, अन्यथा मुळ करारनामे)

III) संस्थेने मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडे अभिनिर्णयासाठी परिपूर्ण कागदपत्रासह अर्ज केला असल्यास, मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी सदर अर्ज प्राप्त झाल्यापासून **३० दिवसांचे आत** अभिनिर्णयाचा अंतिम निर्णय दयावा. मात्र मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी आवश्यक कागदपत्रांच्या पुर्ततेसाठी संस्थेला लेखी पत्र दिल्यापासून, संस्थेने कागदपत्रांची पुर्तता करेपर्यंतचा कालावधी या ३० दिवसांमध्ये परिगणीत करण्यात येणार नाही.

IV) ज्या सभासदांचे सदनिकांचे करारनाम्यांवर मुद्रांक शुल्क भरल्याचा पुरावा उपलब्ध होत नसेल, त्या सदनिकांपुरते निश्चित होणारे मुद्रांक शुल्क संबंधित सदनिकाधारकांनी भरणे आवश्यक राहील.

V) जर काही सभासद वरील २(IV) प्रमाणे देय होणारे मुद्रांक शुल्क भरण्यास टाळाटाळ करीत असतील तर संस्थेने एकतर त्या सदनिकाधारकांकडून उक्त रक्कम वसूल करुन शासन जमा करावी किंवा संस्थेने उक्त रक्कम शासन जमा करुन त्या सदनिकाधारकांकडून वसुल करावी.

इ) दुय्यम निबंधक यांनी दस्तऐवजांची नोंदणी करणेः-

मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या अंतिम अभिनिर्णयाच्या (Adjudication) आदेशानुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे मुद्रांक शुल्क जमा करुन त्यांनी दस्तावर तसे प्रमाणपत्र दिल्यानंतर सदर दस्त संबंधितांच्या स्वाक्षरीनंतर, संस्थेने कार्यक्षेत्रातील दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात नोंदणीसाठी सादर करावा.

या मुळ दस्तासोबत, दस्तातील पक्षकारांच्या ओळखपत्राच्या सत्यप्रती तसेच शासनाच्या GRAS प्रणालीद्वारे नोंदणी फी भरल्याचा पुरावा (ई-चलन) जोडणे आवश्यक राहील.

संबंधित दुय्यम निबंधकाने उक्त दस्तांची नोंदणी ही महाराष्ट्र लोकसेवा हक्क अध्यादेश-२०१५ अंतर्गत निश्चित केल्यानुसार **एक दिवसाच्या** कालमर्यादेत पूर्ण करावी.

(फ) मानीव अभिहस्तांतरण दस्ताच्याआधारे अभिलेखात नोंद करणे:-

दुय्यम निबंधक यांच्याकडील नोंदणीकृत मानीव अभिहस्तांतरण दस्तनुसार, संबंधित संस्थांनी त्यांच्या कार्यक्षेत्राशी निगडीत नगर भूमापन अधिकारी अथवा तलाठी/मंडल अधिकारी यांच्याकडे, अधिकार अभिलेखात (मालमत्ता पत्रक/गा.न.नं.७/१२) संस्थेचे नांव नोंदणीसाठी अर्ज करावा. सदर अर्जानुसार नगर भूमापन अधिकारी अथवा तलाठी/मंडल अधिकारी यांनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि त्याअन्वये विहित केलेल्या नियमांतील, कार्यपध्दती अनुसरुन या नियमांमध्ये नमूद विहीत कालावधीत मालमत्ता पत्रक अथवा गा.न.नं.७/१२ च्या उताऱ्यावर भोगवटदार सदरी संबंधित संस्थेचे नांव नोंदविण्याची कार्यवाही करावी.

३. या शासन निर्णयामधील कोणतीही दुरुस्ती खाली नमूद सर्व विभागाच्या सहमतीने सहकार विभागामार्फत करण्यात येईल.

४. सदर शासन निर्णय महसुल व वन विभाग अनौपचारिक संदर्भ क्र. मुद्रांक -२०१८/अनौ-०७/म-१, दि.१६.१.२०१८ व अनौसंदर्भ क्र.११/ज-१ अ, दि.१५.५.२०१८, गृहनिर्माण विभाग अनौपचारिक संदर्भ क्र.१/दुवपु-२, दि.१८.१.२०१८, नगर विकास विभाग अनौपचारिक संदर्भ क्र. ४१ / नवि-१३, दि.५.५.२०१८, ग्राम विकास विभाग अनौपचारिक संदर्भ क्र. ६ / पंरा-४, दि. ५.५.२०१८ यांचे सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

५. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१८०६२२१७२७४५५६०२ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Kamalakar Sitaram Badgujar

Digitally signed by Kamalakar Sitaram Badgujar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Co-Operation Marketing And Textiles Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=51a947cca196d0cc41c310e8c0d21cc8c2c6cbbacabc7bbc587512dd9efe3326, serialNumber=a25edcec358ca4ae26f3eed03117eab6556eb316f260ca73b83104bd225aef69, cn=Kamalakar Sitaram Badgujar
Date: 2018.06.22 17:27:00 +05'30'

(क.सि.बडगुजर)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

१) महालेखापाल-१ (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र मुंबई,
२) महालेखापाल-१ (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र मुंबई,
३) महालेखापाल-२ (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र, नागपूर,
४) महालेखापाल-२ (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र, नागपूर,
५) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई,
६) निवासी लेखा परिक्षा अधिकारी, मुंबई,
७) जिल्हा कोषागार अधिकारी, मुंबई, नाशिक, पुणे, औरंगाबाद, नागपूर, अमरावती, कोल्हापूर, कोकण,
८) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,

९) अप्पर निबंधक, सहकारी संस्था (लेखा परीक्षण) महाराष्ट्र राज्य सहकार आयुक्त व निबंधक, यांचे कार्यालय, पुणे.

१०) सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (लेखापरीक्षा), ५ बी.जे.रोड, सहकारी संघ इमारत क्र.१,३ रा माळा, पुणे-१,

११) विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई, नाशिक,पुणे, औरंगाबाद, नागपूर, अमरावती,

१२) सर्व विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (लेखापरीक्षण), मुंबई, नाशिक, पुणे, औरंगाबाद, नागपूर.

१३) सर्व जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था,

१४) सर्व जिल्हा विशेष लेखापरिक्षक, सहकारी संस्था,

१५) विशेष लेखापरीक्षक (वर्ग-१), सहकारी संस्था, (फिरते पथक) मुंबई, नाशिक, पुणे, औरंगाबाद, नागपूर.

१६) जिल्हा विशेष लेखापरीक्षक, सहकारी संस्था, वर्ग-१, मुंबई कॉन्ट्रॅक्टर बिल्डिंग, २ रा मजला, रामजीभाई कमानी मार्ग, बेलार्ड पिअर, मुंबई-३८.

१७) व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र राज्य सहकारी गृहनिर्माण वित्त महामंडळ मर्या, हाऊसफिन भवन, प्लॉट नं.सी २१, ई ब्लॉक, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, रिझर्व्ह बॅकेच्या मागे, बांद्रा (पूर्व), मुंबई-५१.

<u>प्रत माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीस्तव</u>:-

१) प्रधान सचिव, महसूल व वन विभाग,मंत्रालय, मुंबई.

२) अप्पर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

३) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रायल, मुंबई.

४) प्रधान सचिव,ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

यांना विनंती करण्यात येते की, सदर शासन निर्णय आपल्या अधिनस्त कार्यरत असणाऱ्या सर्व संबंधीत क्षेत्रीय कार्यालयाच्या निदर्शनास आणावा.

प्रत माहितीस्तव अग्रषित:-

१) अपर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

२) प्रधान सचिव (पणन), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

३) प्रधान सचिव (वस्त्रोद्योग), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

४) निवडनस्ती (१४-स), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

परिशिष्ट- १

(नमुना अर्ज.)

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार- ब सप्टेंबर २७, २०१०/अश्विन ५ शके १९३२

नमुना सात

(नियम १२ पहा)

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे , त्यांची विक्री , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम ११, पोटकलम (३) अन्वये अर्जदाराच्या नांवे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण किंवा उद्घोषणेचे नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यासाठी अर्जाचा नमुना,
------------------ येथील सक्षम प्राधिका-या समक्ष.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे , त्यांची विक्री , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम ११, पोटकलम (३) अन्वये अर्ज.

रुपये २००० (दोन हजार फक्त) चा न्यायालय फी मुद्रांक

सन २०---- चा अर्ज क्रमांक

-- अर्जदार

विरुध्द
-- प्रवर्तक / प्रतिपक्ष

उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमुद करतो /करतात की, -

१. अर्जदार हे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, कंपनी/वेश्म घेणा-यांचा संघ या अन्वये यथोचितरित्या नोंदणी केलेले ---येथे आपले नोंदणीकृत कार्यालय असलेले (यात यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त सोसायटी /उक्त कंपनी /उक्त वेश्म घेणा-यांचा संघ असा करण्यात आला आहे.) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे , त्यांची विक्री , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम १० अन्वये, स्थापन करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य आहेत,

२. उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणा-यांचा संघ यांचा -- क्षेत्र (यात यापुढे ज्याच्या निर्देश सदनिकेची जागा असा करण्यात आला आहे.) असलेल्या जमिनीचा भूखंड ताब्यात आहे. यासोबत जोडलेल्या आणि निशाणी क्रमांक १ असलेल्या उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणा-यांचा संघ यांच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत आहे.

३. अर्जदाराने नमुद केले आहे की, उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणा-यांचा संघ यांच्या इमारतीमध्ये ------------------------------- समावेश असेल व ती ------- या नावाने ओळखली जाईल.

४. अर्जदाराने नमुद केले आहे की, प्रतिपक्षाने महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे , त्याची विक्री , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम ४ द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे सदनिका/दुकान याच्या व्यक्तीगत खरेदीदारांशी सदनिका/दुकान याकरीता विक्री करारनामा केला आहे आणि सर्व करारनामे मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या मुद्रं ांकित करण्यात आलेले आहेत आणि नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या नोंदणी केली आहे. प्रतिपक्ष, करारनाम्यात सहमत झालेल्या कालावधीत किंवा महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे , त्याची विकी , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम १९६४ याच्या नियम९ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे, उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणा-यांच्या उक्त संघाला त्यावर बांधकाम केलेल्या संपुर्ण इमारतीसह (यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त मालमत्ता असा करण्यात आला आहे) सदनिकांची जागा अभिहस्तांतरीत करण्यास सहमत झाला आहे. प्रतिपक्ष क्रमांक १ याच्याशी, श्री/श्रीमती -----------------------------------सदनिका/दुकान खरेदीदार यांनी केलेल्या उक्त विक्री करारनाम्याची प्रत यासोबत जोडली आहे आणि निशाणी क्रमांक --- चिन्हाकिंत केला आहे, आणि निशाणी क्रमांक ---- मध्ये सदनिका क्रमांक,क्षेत्रफळ,प्रदान केलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदण क्रमांक,प्रदान केलेली नोंदणी फी इत्यादी तपशिलासह उपस्थित सदस्यांची यादी जोडली आहे.

५. प्रतिपक्षांनी, उक्त अधिनियमान्वये आणि त्याखाली केलेल्या नियमांन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, अर्जदार कायदेशीरपणे घेण्यास व लाभ घेण्यास हकदार असेल अशा अर्जदाराच्या नांवे जमिनीतील आणि इमारतीतील प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध याकरीता अभिहस्तांतरण निष्पादित करण्यास कसूर केली आहे. (वेश्म मालकी हक्क अधिनियमान्वये सादर केलेल्या संघाच्या/कंडोमिनिअमच्या बाबतीत, सदनिका खरेदीदारांच्या इच्छेनुसार, वस्तुस्थिती नमुद करण्यात येईल आणि प्रवर्तकाने कायद्याच्या तरतुदींचे पालन करण्यात केलेली कसूर येथे निदर्शनास आणून देण्यात येईल).

६. म्हणून, अर्जदार या सक्षम प्राधिका-याकडून देण्यात आलेले प्रमाणपत्र मिळण्यास हक्कदार असेल तसेच अर्जदार, उक्त अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये सदनिकेच्या जागांच्या संबंधातील एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार असेल,

७. तदनुसार, सक्षम प्राधिकारी यांनी माननीय सक्षम प्राधिकारी यांच्या अधिकारीतेत मोडणा-या अर्जदाराच्या नावे --- येथील इमारतीसह दिनांक --------- रोजीच्या करारनाम्याच्या प्रतिमध्ये (मालमत्ता नोंदणी पत्रिका कार्ड) विशेषत: बाजुला ठेवलेल्या ------------ जमिनीचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण हक्क प्रमाणपत्र द्यावे.

८. अर्जदार, यासोबत जोडलेल्या दस्तऐवजांच्या यादीवर अवलंबून राहील.

९. म्हणून, अर्जदार विनंती करीत आहे की-

(क) माननीय सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री , व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम ११ अन्वये अर्जदार सदनिकांच्या जागांचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार आहे असे प्रमाणपत्र द्यावे आणि नोंदणी करावी.

(ख) अर्जाच्या खर्चाची तरतुद करण्यात यावी.

(ग) माननीय सक्षम प्राधिकारी यास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही /- सही /-

वकील /अधिकृत प्रतिनिधी अर्जदारा करिता अर्जदार

परिशिष्ट -२

(नमुना प्रमाणपत्र.)

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मानीव हस्तांतरण प्रमाणपत्र.

मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. ------------

प्रमाणपत्र

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, --------------, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था,--------------, प्रमाणित करतो की,------------ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या. ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदीप्रमाणे नोंदणी क्र. ------------------------ अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे, सं. नं. --------------------- मधील एकुण क्षेत्रफळ ------------ चौ. मी. पैकी -------- चौ. मी. इतके क्षेत्रफळ व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या -------- चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र असलेल्या इमारतीसह प्रवर्तकांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे ---------- सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित, या अर्जदाराच्या नावे “मानीव अभिहस्तांतरण” म्हणून अभिहस्तांतरण विलेखाचे एकपक्षिय निष्पादन करण्यासाठी हे प्रकरण अर्जदारांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांवरुन योग्य असल्याचे प्रमाणित करुन खालील अटी व शर्तीवर सदरचे प्रमाणपत्र देत आहे.

१. सदरचे प्रमाणपत्र हे संस्थेने उपलब्ध करुन दिलेल्या कागदपत्राआधारे देण्यात येत आहे. याद्वारे हस्तांतरीत होणाऱ्या जागेमध्ये व बांधकामामध्ये काही अनियमीतता असल्यास, ते याद्वारे नियमानुकुल केले आहे, असे समजण्यात येऊ नये.

२. या प्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरीत होणाऱ्या जमीन व बांधकाम क्षेत्रापोटी आकारण्यात येणारे मुद्रांक शुल्क भरणे संबंधितांना बंधनकारक राहील.

३. मंजूर रेखांकनातील खुली जागा, सामाईक रस्ते, सोईसुविधा मधील इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणातील अविभक्त हिश्श्यासह हस्तांतरीत करण्यात येत आहे. (लागू असल्यास).

सक्षम प्राधिकारी तथा
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था,

परिशिष्ट-३

(मानीव अभिहस्तांतरणाकरीता ऑनलाईन अर्ज सादर करण्याची कार्यपध्दती)

१) गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी मानीव अभिहस्तांतरणासाठी https://mahasahakar.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर ऑनलाईन अर्ज सादर करावा.

२) होम पेज वरील “इतर दुवे (other links)” या सदराखाली “सोसायटी नाव नोंदणी (Register Login)” यावर क्लिक करावे. त्यानंतर ज्यांना अद्याप User Name व Password प्राप्त झालेली नाहीत (New User) अशा संस्थांनी व ज्यांना User Name व Password प्राप्त झालेली आहेत अशा संस्थांनी (Existing User) यांनी खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती अवलंबावी.

I) New User (नवीन वापरकर्ता):-

i) वरीलप्रमाणे “सोसायटी नाव नोंदणी (Register Login)” यावर क्लिक केल्यानंतर Auditor/Society Login हा बॉक्स उघडेल. नवीन User Name तयार करण्याकरिता New User वर क्लिक करावे. त्यातील Account Information मध्ये सर्व माहिती टप्प्याटप्प्याने भरावी. आपणास हवे असलेले User Name भरल्यानंतर ते उपलब्ध असल्यास User Name Available असा संदेश येईल. त्यानंतर हवा असलेला Password भरण्यात यावा. त्यातील सुचनेनुसार सर्व माहिती भरल्यानंतर Create User वर क्लिक करावे.

ii) त्यानंतर " Society registration चे पेज उघडेल त्यात संबंधित सोसायटीची सर्व माहिती भरावी.त्यानंतर त्या पेजच्या शेवटी Upload Society Registration या बॉक्समध्ये Choose File वर क्लिक करुन संस्थेच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची scan केलेली फाईल Upload करावी. त्यातील Society Code व Class ही माहिती आपोआप भरलेली दिसेल.

iii) सदरची scan केलेल्या फाईलची साईज १ mb च्या आत असावी. त्यानंतर Save बटनावर क्लिक करुन सर्व माहिती सुरक्षित करावी.

II) Existing User (विद्यमान वापरकर्ता) :-

i) वरीलप्रमाणे "सोसायटी नाव नोंदणी (Register Login)" यावर क्लिक केल्यानंतर Auditor/Society Login हा बॉक्स उघडेल. त्यात संस्थेचे User Name व Password भरून लॉगिन व्हावे.

ii) त्यानंतर General Options या नावाचे पेज ओपन होईल. त्यात ४ Options दिसतील. त्यापैकी Update Profile या Options वर क्लिक करावे.

iii) त्यानंतर Society Registration चे पेज उघडेल. वर I (ii) मध्ये नमूद केल्यानुसार सर्व माहिती भरावी व Scan केलेली कागदपत्रे Upload करुन माहिती Save करावी. त्यातील Society Code व Class ही माहिती आपोआप भरलेली दिसेल.

वरीलप्रमाणे कार्यवाही केल्यानंतर संस्थेची माहिती भरण्याची कार्यवाही पूर्ण होते.

३) संस्थांनी वरीलप्रमाणे संकेत स्थळावर संस्थेचे "प्रोफाईल" तयार केल्यानंतर सदरच्या अर्जातील भरण्यात आलेली माहिती संबंधित जिल्हा उपनिबंधक, कार्यालयास दिसेल. ती माहिती तपासून त्या कार्यालयाकडून संस्थेचे "प्रमाणिकरण (Validation)" केले जाईल व तसा संदेश अर्जात नमूद ई-मेलव्दारे संबंधित संस्थांना आपोआप पाठविला जाईल.

४) प्रमाणिकरण न झाल्यास किंवा प्रस्तावात काही त्रुटी आढळल्यास तसा संदेश देखील संबंधित संस्थेस ई-मेलव्दारे पाठविला जाईल. असा संदेश संस्थेस प्राप्त झाल्यास त्यांनी संबंधित निबंधक कार्यालयाकडे संपर्क साधावा.

५) प्रमाणिकरण पूर्ण झाल्याचा संदेश प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित संस्थांनी मानीव अभिहस्तांतरणासाठी ऑनलाईन अर्ज सादर करण्याकरिता खालीलप्रमाणे कार्यपध्दतीचा अवलंब करावा.

i) सर्व प्रथम www.mahasahakar.maharashtra.gov.in या वेब साईटवर जावे.

ii) होम पेज वरील "इतर दुवे (other links)" या सदराखाली "सोसायटी नाव नोंदणी (Register Login)" यावर क्लिक करावे.

iii) त्यानतंर Auditor/Society Login हा बॉक्स उघडेल. संस्थेने त्यांचे User Name व Password भरुन लॉगिन करावे.

iv) त्यानंतर General Options या नावाचे पेज ओपन होईल. त्यात ४ Options दिसतील . त्यापैकी Deemed Convaynce या पर्यायावर क्लिक करावे.

v) त्यापेजवर खाली नमूद केलेले ८ पर्याय दिसतील.

(१) Applicant details
(२) Unit and society bank details
(३) Property details
(४) Land owner details
(५) Developer details
(६) Make payment
(७) Case summery
(८) Application History

वरील पहिल्या ५ पर्यायांवर क्रमाक्रमाने क्लिक करुन त्यातील माहिती भरावी व त्या त्या पर्यायांमध्ये नमूद कागदपत्रांच्या Scan केलेल्या प्रती Upload कराव्यात. प्रत्येक पर्यायकरिता Scan केलेल्या फाईलच्या साईजवरील मर्यादा १MB इतकी असेल.

६) Make Payment या Options मध्ये खाली नमूद ४ प्रकारे Payment करता येईल.

i) <u>Online :-</u> या पर्यायांतर्गत Netbanking किंवा Debit card/Credit Card यांची सुविधा उपलब्ध करुन देण्यात आलेली आहे. या पध्दतीने Payment केल्यास GST वेगळा आकारण्यात येईल. पैसे भरण्याची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर महाऑनलाईनला पैसे भरल्याबाबतची पावती तयार होते.

ii) **<u>ट्रेझरी चलन:-</u>** या पध्दतीत कोषागारात पैसे भरल्यास, कोषागाराकडून मिळालेली पावती Scan करुन Upload करावी लागेल.

iii) **<u>कोर्ट फी स्टॅम्प-</u>** आवश्यक तेवढया रक्कमेचे कोर्ट फी स्टॅम्प अर्जावर चिटकवून सदर कागदपत्रे Scan करूण upload करावीत

iv) **<u>GRASS प्रणालीने पैसे भरणे. -</u>**शासनाच्या प्रणालीवर आवश्यक रक्कमेचे शुल्क भरावे त्याची पावती सोबत Attach करावी.

वरीलपैकी योग्य तो पर्याय निवडून Sumbit वर क्लिक करावे.

७) वरीलप्रमाणे ऑनलाईन अर्ज सादर केल्यानंतर Case Summery व Application History यांची माहिती आपोआप भरली जाईल. सदरच्या माहितीची पडताळणी सदरच्या संस्थेने करावयाची आहे. त्यानंतर Submit Application वर क्लिक करावे.

८) Case Summery मध्ये Print Form ७ वर क्लिक करून नमुना (७) ची प्रिंट घेता येईल. त्यामध्ये D.C.क्रमांक नोंदविलेला असेल.

९) वरीलप्रमाणे मानीव अभिहस्तांतरणाकरिता ऑनलाईन अर्ज करण्याची संपूर्ण पध्दत https://mahasahakar.maharashtra.gov.in या संकेत स्थळावरील "Downloads" या ऑप्शनमध्ये pdf स्वरूपात (User Manual English Online Deemed Conveyance Application) उपलब्ध करून देण्यात आलेली आहे.

परिशिष्ट- ४
स्व-प्रतिज्ञापत्र

मी ------------------------वय -----, राहणार ----------------------------, हुद्दा --------- कथन करीतो की,

१. मी मोफा अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये -----------------या संस्थेस मानीव अभिहस्तांतरण प्राप्त करण्याबाबतचा प्रस्ताव सक्षम प्राधिकरणासमोर दाखल केलेला आहे. त्यासोबत जोडलेली सर्व कागदपत्रे, माहिती खरी, बिनचुक व वास्तवस्थिती दर्शविणारी आहे.

२. मी असेही नमूद करीतो की, संस्थेमार्फत मानीव अभिहस्तांतरण मिळविण्याकरीता कोणत्याही दिवाणी न्यायालय अथवा प्राधिकरणासमोर अर्ज, दावा अथवा प्रस्ताव दाखल केलेला नाही.

३. वर नमूद केलेली माहिती व या प्रस्तावासोबत जोडण्यात आलेली सर्व कागदपत्रे माझ्या माहितीनुसार खरी, बिनचुक व वास्तवस्थिती दर्शविणारी असून, खोटी आढळल्यास अथवा त्यासंबंधी भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी राहिल व मी भारतीय दंड संहिता नुसार शिक्षेस पात्र राहीन याची मला जाणीव आहे.

(संस्थेचा शिक्का) **(सही)**
(अर्जदार)

दिनांकः-

परिशिष्ट- ५
स्व-प्रमाणपत्र

मी, निम्न स्वाक्षरीकार, श्री/श्रीमती ------------ सचिव, -------------- सहकारी गृहनिर्माण संस्था, पत्ता ------------, नोंदणी क्रमांक ----------- प्रमाणित करतो कि, उपरोक्त नमूद सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्यावतीने इमारतीच्या संदर्भात असलेल्या सर्व जबाबदा-या / दायित्व स्विकाराण्यास तयार असून त्यासंबंधी भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी राहिल व कायदेशीर कारवाईस पात्र राहिल. तसेच मानीव अभिहस्तांतरण प्राप्त झाल्यानंतर मी उपरोक्त नमूद सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्यावतीने-----------------(संबंधीत स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे नांव टाकावे) यांचेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करेल व त्याची संपूर्ण जबाबदारी माझी राहील.

(सही व संस्थेचा शिक्का)
(सचिव)

उपरोक्त नमूद स्व-प्रमाणपत्रास आम्ही सहमती दर्शवित आहोत.

(सही व संस्थेचा शिक्का)	**(सही व संस्थेचा शिक्का)**
(अध्यक्ष)	**(खजिनदार)**

दिनांक :-